

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4678-46/2016

O ceně podílu o velikosti 3/4 pozemku p.č.309/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 118 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.280/72a v ulici Jandova, obec Hlučín, část Darkovičky, včetně příslušenství a pozemků p.č.309/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 509 m², společný dvůr, p.č.318/2, zahrada, o velikosti 140 m² a p.č.318/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 23 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če, vše zapsáno na LV č.153 pro k.ú.Darkovičky



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Pan Mgr. Daniel Tomíček
Jurečkova 643/20
702 00 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 27.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 38 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 27.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 3/4 pozemku p.č.309/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 118 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.280/72a v ulici Jandova, obec Hlučín, část Darkovičky, včetně příslušenství a pozemků p.č.309/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 509 m², společný dvůr, p.č.318/2, zahrada, o velikosti 140 m² a p.č.318/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 23 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če, vše zapsáno na LV č.153 pro k.ú.Darkovičky

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Jandova 280/72a
748 01 Hlučín
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Hlučín
Katastrální území: Darkovičky
Počet obyvatel: 13 988

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel | I | 0,85 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě | I | 1,00 |

příměstská doprava
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)
služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 027,00\ \text{Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.1.2016 za přítomnosti znalce a manžela spoluvlastníka p.Ondičové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.153 pro k.ú.Darkovičky
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 650330/0606, Miroslav Macko, Jandova 280/72a, 748 01 Hlučín, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

665731/0990, Jiřina Ondičová, Jandova 280/72a, 748 01 Hlučín, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 3 / 4

Vlastníci pozemku: 650330/0606, Miroslav Macko, Jandova 280/72a, 748 01 Hlučín, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

665731/0990, Jiřina Ondičová, Jandova 280/72a, 748 01 Hlučín, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 3 / 4

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, zdivo tl.45 cm. Má sklonitou střechu, krytina je z osinkocementových šablon, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová, fasáda je břízolitová. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, PVC, laminátu a koberců. Schody jsou železobetonové terasové. V domě jsou dva byty dispozice 4+kk. Vybavení kuchyní je standardní, linka, sporák. WC jsou splachovací, koupelny s vanou. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na pevná paliva a s druhým plynovým. Teplá voda je z kotle, alternativně z boileru. Stav domu je mírně zhoršený, celkové vybavení je standardní. Dům je užíván od roku 1975. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba, skleník, studna, bazén a porosty.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - spodní byt je obsazen menšinovým spoluvlastníkem | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,590}$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,590 * 1,000 * 0,960 = 0,566$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 1 027,- | 0,566 | | 581,28 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 309/1 | 509,00 | 581,28 | 295 871,52 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 309/2 | 118,00 | 581,28 | 68 591,04 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 318/2 | 140,00 | 581,28 | 81 379,20 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 318/3 | 23,00 | 581,28 | 13 369,44 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 790,00 | m ² | 459 211,20 |

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ C

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | podsklepená |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | s jedním nadzemním podlažím |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1121 |

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - spodní byt je obsazen menšinovým spoluvlastníkem | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,590}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je | II | -0,01 |

| | | |
|--|-----|------|
| částičně dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,566}$$

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|----------------------|---|-------------------|
| 1.PP | 9,83*10,25+6,15*2,38 | = | 115,39 |
| 1.NP | 115,39+2,38*3,12 | = | 122,82 |
| 2.NP | 115,39 | = | 115,39 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| 1.PP | 115,39 m ² | 2,10 m |
| 1.NP | 122,82 m ² | 2,75 m |
| 2.NP | 115,39 m ² | 2,82 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|----------------------------|---|-------------------------|
| spodní stavba | 115,39*2,1 | = | 242,32 m ³ |
| vrchní stavba | 115,39*8,55+2,38*3,12*4,48 | = | 1 019,85 m ³ |
| zastřešení | 115,39*4,72*2/5 | = | 217,86 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------|
| spodní stavba | PP | 242,32 m ³ |
| vrchní stavba | NP | 1 019,85 m ³ |
| zastřešení | Z | 217,86 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 480,03 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové pasy | S | 100 |
| 2. Zdivo | zděné tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | rovné | S | 100 |
| 4. Střecha | krov dřevěný, vázaný | S | 100 |
| 5. Krytina | osinkocementová | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | břizolitové omítky | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | běžné keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | standardní | S | 100 |
| 12. Dveře | plné a prosklené | S | 100 |
| 13. Okna | plastová | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | standardní | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler | S | 100 |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | S | 100 |
| 22. Kanalizace | standardní | S | 100 |

| | | | |
|----------------------|-----------------|---|-----|
| 23. Vybavení kuchyně | 2 x kuchyň | S | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | 2xkoupelna | S | 100 |
| 25. Záchod | 2 x splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 2. Zdivo | S | 23,40 | 100 | 1,00 | 23,40 |
| 3. Stropy | S | 9,10 | 100 | 1,00 | 9,10 |
| 4. Střecha | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 5. Krytina | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 11. Schody | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 13. Okna | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 16. Vytápění | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | S | 2,70 | 100 | 1,00 | 2,70 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 26. Ostatní | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 94,90 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9490 |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 130,-

| | | |
|--|---|------------------------|
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,9490 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1400 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 4 325,73 |
| Plná cena: 1 480,03 m ³ * 4 325,73 Kč/m ³ | = | 6 402 210,17 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 41,0 % / 100)

| | |
|---|-----------------------|
| * | 0,590 |
| = | 3 777 304,- Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 3 777 304,- * 5 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|------------------------|
| - | 188 865,20 Kč |
| = | 3 588 438,80 Kč |
| * | 0,566 |
| = | 2 031 056,36 Kč |

Rodinný dům - zjištěná cena

| | |
|---|------------------------|
| = | 2 031 056,36 Kč |
|---|------------------------|

Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - spodní byt je obsazen menšinovým spoluvlastníkem | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,590}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti | II | 0,00 |

| | | |
|---|----|------|
| komerčního využití | | |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,566}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP | 23,00 m ² | 2,57 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|--------------------|---|----------------------|
| vrchní stavba | 23,0*2,57 | = | 59,11 m ³ |
| zastřešení | 23,0*1,98/2 | = | 22,77 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| vrchní stavba | NP | 59,11 m ³ |
| zastřešení | Z | 22,77 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | <u>81,88 m³</u> |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | P | 100 |
| 5. Krytina | betonová taška | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | břízolitová omítka | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové | P | 100 |
| 10. Okna | jednoduchá | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná | P | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | P | 7,30 | 100 | 0,46 | 3,36 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 91,31 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,9131 |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-

| | | |
|---|---|----------------------|
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,9131 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,0880 |
| | | <hr/> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 2 383,19 |
| Plná cena: 81,88 m ³ * 2 383,19 Kč/m ³ | = | 195 135,60 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|---------------------|
| Stáří (S): 41 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 60 = 68,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 68,3 % / 100) | * | 0,317 |
| | | <hr/> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 61 857,99 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,566 |
| | | <hr/> |
| Cena stavby CS | = | 35 011,62 Kč |
| | | <hr/> |
| Vedlejší stavba - zjištěná cena | = | 35 011,62 Kč |

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Studna § 19 | |
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 8,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Index trhu s nemovitými věcmi

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|--|-----------|-------------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |

| | | |
|--|----|-------|
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - spodní byt je obsazen menšinovým spoluvlastníkem | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,590}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| <u>Název znaku</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,566}$$

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3180

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= 9 819,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$

* 0,590

= 5 793,24 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 793,24 Kč

Koeficient pp

* 0,566

Cena stavby CS

= 3 278,97 Kč

Studna - zjištěná cena

= 3 278,97 Kč

Posezení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - spodní byt je obsazen menšinovým spoluvlastníkem | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,590}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,08 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,01 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,566}$$

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP | 2,08*3,65 | = | 7,59 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|-------|---------------------|---------------|
| 1.NP | 7,59 m ² | 1,97 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|--------------------|---|----------------------|
| vrchní stavba | 7,59*1,97 | = | 14,95 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|----------------------|
| vrchní stavba | NP | 14,95 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 14,95 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | pilířky | S | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | standardní | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 89,50 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,8950 |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 750,-

| | | |
|---|---|---------------------|
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,8950 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,0880 |
| | | <hr/> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 401,57 |
| Plná cena: 14,95 m ³ * 1 401,57 Kč/m ³ | = | 20 953,47 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|--------------------|
| Stáří (S): 15 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 20 = 75,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100) | * | 0,250 |
| | | <hr/> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 5 238,37 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,566 |
| | | <hr/> |
| Cena stavby CS | = | 2 964,92 Kč |
| | | <hr/> |
| Posezení - zjištěná cena | = | 2 964,92 Kč |

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| <u>Název stavby</u> | <u>Cena stavby</u> |
|---------------------|------------------------|
| Rodinný dům | 2 031 056,36 Kč |
| Vedlejší stavba | 35 011,62 Kč |
| Posezení | 2 964,92 Kč |
| <hr/> | <hr/> |
| Celkem: | 2 069 032,90 Kč |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Cena staveb celkem: | | 2 069 032,90 |
| 3,50 % z ceny staveb | * | <u>0,0350</u> |
| Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena | = | 72 416,15 Kč |
| Cena staveb celkem | = | 2 144 728,02 Kč |

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Rodinný dům | | 2 031 056,36 Kč |
| Vedlejší stavba | | 35 011,62 Kč |
| Studna | | 3 278,97 Kč |
| Posezení | | 2 964,92 Kč |
| Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem | | <u>72 416,15 Kč</u> |
| Stavby na pozemku - celkem | | 2 144 728,02 Kč |
| Pozemky - celkem | + | <u>459 211,20 Kč</u> |
| Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena | = | 2 603 939,22 Kč |

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 4 283 142,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 4 283 142,30 Kč

Celkem 4 283 142,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 4 283 142,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 2 603 939,20 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 2 603 939,20 Kč

Celkem 2 603 939,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 603 939,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 603 940,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetřítisícdevětsetčtyřicet Kč

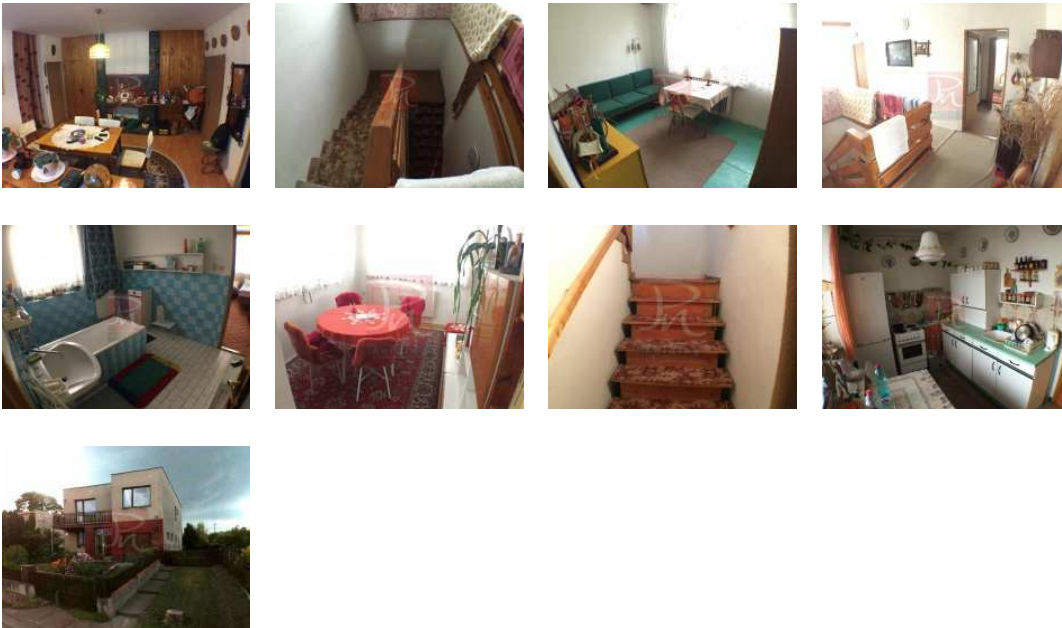
Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k podílu 3/4 k pohledávce ve výši 21.673,- Kč - Okresní správa sociálního zabezpečení Opava, Krnovská 2975/75, Předměstí, 74698 Opava, Zástavní právo exekutorské k podílu 3/4 k pohledávce ve výši 511.924,83 Kč s příslušenstvím - IFIS investiční fond, a.s., Vodičkova 791/41, Nové Město, 11000 Praha 1, Zástavní právo exekutorské k podílu 3/4 k pohledávce ve výši 168.294,03 Kč s příslušenstvím - COFIDIS s.r.o., Bucharova 1423/6, Stodůlky, 158 00 Praha, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 1.400.000,- Kč - Pátý otevřený podílový fond, QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, Zahájení exekuce 137EX-6395/2015-12 ze dne 11.5.2015 související Exekuční příkaz k prodeji podílu o velikosti 3/4 nemovitosti 137EX-6395/2015-18 ze dne 12.5.2015, Zahájení exekuce 137EX-4322/2015-11 ze dne 3.4.2015 související Exekuční příkaz k prodeji podílu o velikosti 3/4 nemovitosti 137EX-4322/2015-20 ze dne 13.4.2015. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

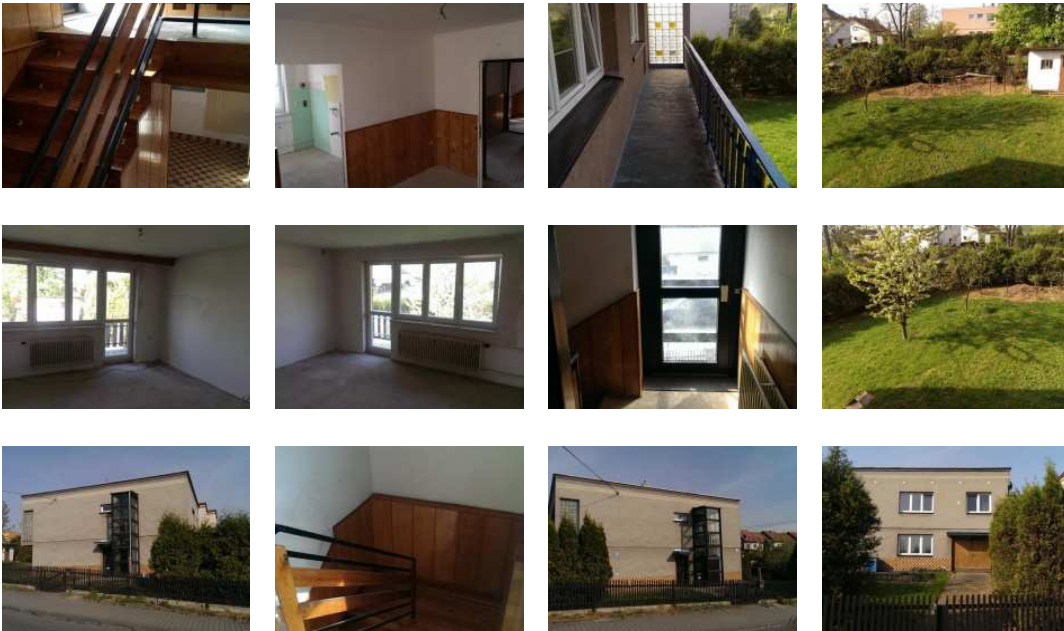
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





Samostatně stojící rodinný dům velikosti 5+1 s garaží se vstupem do domu a jednou garaží nebo dílnou stojící samostatně na zahradě, Výstavní, Děhylov. Dům byl kolaudován v 70 letech, přesto ve velmi dobrém stavu a ihned obyvatelný. Všechny obytné místnosti mají okna na východ i jih. Dům umístěn na kopci což zajišťuje nejen čistý vzduch, ale i nádherný výhled do okolí. Za slunečného počasí jde tak přímo z okna nebo balkonu vidět například Bobrovníky i tv vysílač. Dům je bez zástav nebo jiných právních vad a ihned k nastěhování. V domě zůstává i základní vybavení. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, vytápění plynem nebo tuhými palivy. 1.n.p. garaž se vstupem do zádveří, kuchyň s možností propojení s obývacím pokojem, menší pokoj. 2.n.p. obývací pokoj a tři menší pokoje, koupelna, wc. Plocha zastavěná: 120 m². Užitná plocha: 180 m². Plocha pozemku: 793 m². Požadovaná cena 2.650.000,- Kč.



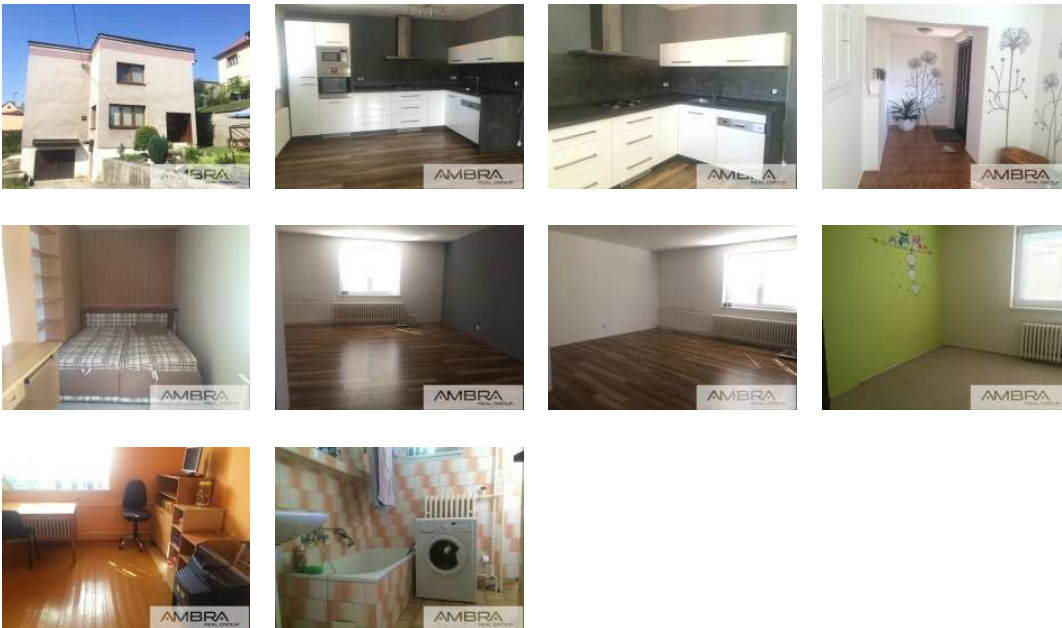


Prodej RD o velikosti 6+2 s garáží a bezbariérovým výtahem v lukrativní části Hlučína. V přízemí se nachází garáž a bytová jednotka 2+1 s vlastní koupelnou a wc. V 1.patře se nachází bezbariérová jednotka 4+1(samostatná kuchyně se spižírnou), koupelna a wc. Dům se nachází ve velmi klidné a lukrativní lokalitě místní části Rovniny v Hlučíně. Dům prošel částečnými úpravami(nová plastová okna, rozvody vody a odpadů, výtah. Dům je možno vytápět jak tuhými palivami, tak plynem. Dům lze bez větších investic využívat jako 2 samostatné byty. Zastavěná plocha domu je 121m². Užitná plocha: 200 m². Plocha pozemku: 623 m². Sklep: 70 m². Požadovaná cena 2 395 000 Kč za nemovitost, včetně provize.

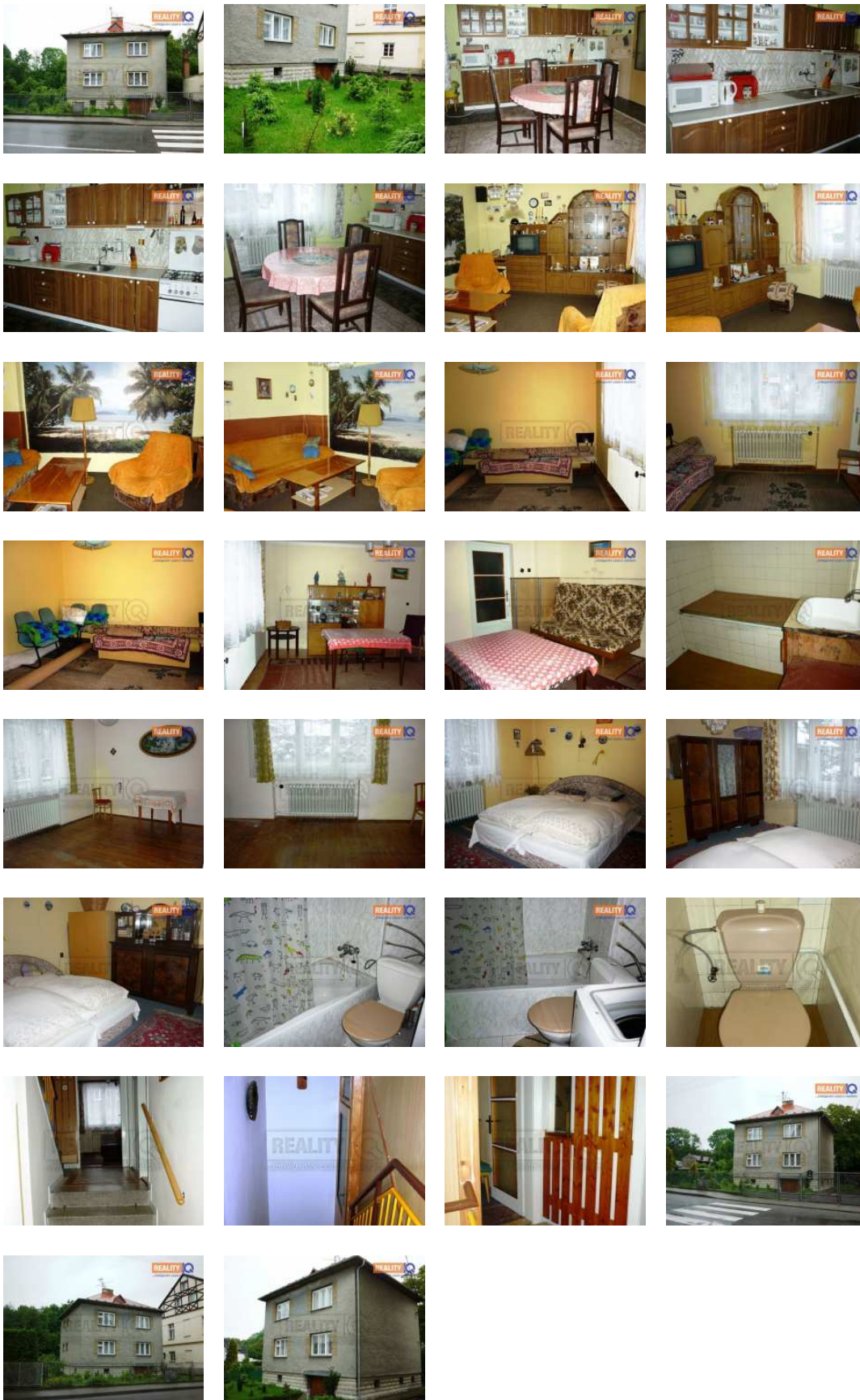




prostorý rodinný dům s garáží poblíž centra obce, Šilheřovická, Markvartovice. Dům má nová plastová okna, je podsklepený, v 1.NP je garáž, dílna, prádelna, pokoj, wc (103 m²), ve 2.NP jsou 4 pokoje, kuchyň, spíž, jídelna, koupelna, toaleta (111 m²). U domu zahrada otočena na jih mimo cestu. Obec s veškerou občanskou vybaveností. Plocha podlahová: 204 m². Plocha pozemku: 776 m². Požadovaná cena 2.280.000,- Kč.



rodinný dům 5+2 s garáží a udržovanou zahradou, celopodsklepený, Ovocná, Šilheřovice. K domu náleží přístavba zkolaudovaná v roce 2008. 1.NP sestává ze dvou pokojů, kuchyně, vstupní haly, chodby, spíže, koupelny s vanou a WC. Ve 2.NP se nachází bytová jednotka 3+1, koupelna s vanou, WC a spíž. Sklep je členěn na garáž, technické místnosti, sklad paliva a prádelnu. V roce 2009 byla provedena částečná rekonstrukce (plastová okna, vnitřní omítky, rozvody el. energie,). Voda je v plastu. Vytápění domu je plynovým kotlem i tuhými palivy. Přístavbu domu, která se v současné době využívá jako stolařská dílna, je možno využít i na jiné podnikatelské účely či menší byt, Je zde i koupelna se sprchovým koutem. Výborná dostupnost do Ostravy i do Opavy. Užitná plocha: 300 m². Plocha pozemku: 989 m². Požadovaná cena 2 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu.



prodej rodinného domu 5+2 v centru obce s menší zahrádkou, Střední, Šilheřovice. Dům je z větší části podsklepen, s garáží pod domem. V prvním patře je kompletně vybavený byt 2+1 se zánovní

kuchyňskou linkou, v kuchyni na podlaze PVC, v pokojích dřevěné podlahy a koberce. Koupelna zděná společná s WC, keramický obklad, dlažba. V mezi patře menší pokojík, v přízemí 2+1 bez kuchyňské linky s koupelnou a WC zvlášť. Dům je velmi dobrém stavu a je možnost i komerčního využití, nachází se nedaleko centra obce. Plocha podlahová: 160 m² Plocha pozemku: 584 m². Plocha zahrady: 464 m². Sklep: 100 m². Požadovaná cena 2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.600.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu a obsazenost spodního bytu.

Obvyklou cenu podílu o velikosti 3/4 nemovitosti stanovují na 1.400.000,- Kč.

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

V Tršicích 27.1.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4678-46/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 153 ze dne 13.7.2015 | 4 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 4 |
| Mapa oblasti | 3 |

Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti



